

Bordeaux, le 11 mars 2024

BUREAU DE BORDEAUX

SCP CGCB Avocats & Associés
158 bis, Cours de l'Argonne
33000 Bordeaux

T. 05 56 79 05 56
F. 04 67 64 94 48

AVOCATS ASSOCIÉS

Philippe Gras *
Grégory Créatin
Dorothée Soland
Maxime Rosier - Bâtonnier
Thomas Gilliocq
Maud Barbeau ***
Michel Aaron *
Clotilde Gauci**
Guillaume Barnier ****
Rémy Demaret *
Pierre-Antoine Aldigier

AVOCATS COLLABORATEURS

Fabrice Senanedsch
Benjamin Fournié
Claire Giorsetti
Christophe Arroudj
Amélie Germe ***
Nathalie Silleres
Camille Euzet
Romain Geoffret
Chico Muller
Mathilde Gault-Ozimek **
Benoît Djabali ***
Amandine Navarro **
Gabin Attia *
Prescillia Pechon
Mathilde Cassorla
Mathilde Fortunet****
Vincent Bordet *
Cécile Dega**
Samantha Frenay**
Clara Pensalfini*
Héloïse Watrresse

CONSEILLER SCIENTIFIQUE

Guylain Clamour

BARREAUX

Montpellier / Paris* / Bordeaux**
Marseille*** / Nîmes ****

BUREAU SECONDAIRE

Lyon

contact@cgcb-avocats.com
www.cgcb-avocats.com

Monsieur Patrice ADER
Président de la commission d'enquête
Communauté de communes du
Val de l'Eyre
20 route de Suzon
33 830 BELIN-BELIET

Par LRAR n°1A 196 950 6335 1

OBJET : Observations dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat de la Communauté de communes du Val de l'Eyre

Nos Réf. : Dossier n°20240302 CG-AT : Époux Bluteau c. CC Val de l'Eyre

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'interviens dans les intérêts de Monsieur et Madame Bluteau, qui élisent domicile pour la présente et ses suites en mon cabinet.

Après un rappel historique du dossier soumis à enquête publique (I), figureront les observations sur le projet d'élaboration du projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H), en ce qui concerne le classement projeté de leur terrain (II).

I/ Historique du dossier soumis à enquête publique

1. Par délibération du 17 décembre 2015, la Communauté de communes du Val de l'Eyre prescrit l'élaboration de son PLUi, définit les objectifs et fixe les modalités de la concertation avec le public.

2. Par délibération du 13 octobre 2016, la Communauté de communes décide de reprendre les éléments du Plan local de l'habitat en cours d'étude dans l'élaboration de son PLUi, valant ainsi PLUi-H.

3. Le 23 mars 2017 et le 04 février 2019, se tiennent les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

4. Par arrêté du 26 janvier 2024, le Président de la Communauté de communes prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLUi-H.

Il est prévu que l'enquête publique se déroule du 19 février 2024 au 20 mars 2024.

5. Le projet de PLUi-H soumis à enquête publique prévoit le classement en zone N de la parcelle cadastrée section B n°2045, située lieu-dit Joué, route de l'Ameliet, à Belin-Béliet, appartenant à Monsieur et Madame Bluteau.

Ceci revient à classer leur propriété en zone naturelle, alors que lors de son acquisition, elle était classée en zone UD du plan local d'urbanisme (PLU).

Ce choix de zonage est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et est incohérent avec le parti d'aménagement tel qu'il résulte des objectifs figurant au PADD.

C'est pourquoi Monsieur et Madame Bluteau entendent présenter les observations qui suivent pour que des modifications soient apportées au projet de PLUi-H après enquête publique.

II/ Observations de Monsieur et Madame Bluteau sur le classement de leur terrain

A/ Sur l'illégalité du classement en zone naturelle de la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau

Monsieur et Madame Bluteau sont propriétaires de la parcelle cadastrée section B n°2045 située lieu-dit Joué, route de l'Ameliet, sur le territoire de la commune de Belin-Béliet :



Après un rappel des règles concernant le classement en zone naturelle et urbaine de terrains (1), il sera démontré que le classement en zone urbaine de cette parcelle s'impose au regard du parti d'aménagement

(2), de telle sorte que le conseil communautaire pourra modifier le classement de la propriété après enquête publique, puisque les deux conditions cumulatives requises, en application de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, pour ce faire seront remplies :

- La modification résultera de l'enquête publique ;
- Elle ne bouleversera pas l'économie générale du projet.

1/ Règles applicables au classement de terrains

1. Le Rapporteur public, Xavier de Lesquen, sur l'affaire jugé le 25 septembre 2013 (req. n°352616) rappelant que « *il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction* », relève que le juge administratif doit prendre en compte deux séries de considération dans son contrôle du classement d'une parcelle :

- Le parti d'aménagement tel qu'il résulte notamment du PADD ;
- La vocation de la zone en cause telle que définie au Code de l'urbanisme.

2. Sur le classement en zone U

L'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme dispose :

« *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La notion de « secteur urbanisé » s'apprécie au travers d'un faisceau d'indices : nombre de constructions existantes, distances du terrain en cause par rapport à ce bâti existant, contiguïté avec des parcelles bâties, niveau de desserte par les équipements.

La desserte par les réseaux et la distance avec les parcelles actuellement bâties de la zone sont des éléments objectifs et clairement identifiables.

Une rupture géographique naturelle peut également servir d'indice pour délimiter une zone urbanisée.

Le GRIDAUH rappelle que « *la méthode employée par le juge pour définir ce qu'est un secteur urbanisé au sens de l'article R. 123-5 ne devrait pas différer de celle employée pour identifier les « parties actuellement urbanisées de la commune » au sens de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ou des « secteurs urbanisés » au sens de l'article L. 111-1-4. Sont ainsi retenus des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements, ce dernier critère étant systématiquement repris* ».

Voir en ce sens, Ecriture du PLU, Fiche 1 La délimitation des zones urbaines.

La jurisprudence applicable ainsi ces critères, voir en ce sens Conseil d'État, 21 juin 1989, *Ronat*, req. n°85604 :

« *Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment de la comparaison entre le plan produit par le ministre devant le Conseil d'Etat et le plan plus ancien produit devant le tribunal administratif, qu'une dizaine de maisons se trouvaient à moins de 200 mètres du terrain appartenant à M RONAT ; Que si ces maisons sont situées de l'autre côté du chemin départemental de Carpentras à Bédouin, il n'apparaît pas qu'elles occupent un compartiment de terrain nettement différent; Qu'il n'est pas contesté que le terrain soit desservi par l'ensemble des réseaux publics et par le chemin départemental susmentionné ; que, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, ledit terrain doit*

| être regardé comme situé dans une partie urbanisée de la commune au sens du texte précité ».

Il en résulte que les parcelles incluses dans les zones constructibles d'une commune doivent répondre à deux conditions cumulatives :

- Être desservies par l'ensemble des réseaux et viabilités ;
- Être incluses dans un ensemble géographique cohérent, sans rupture physique ou naturelle.

La parcelle citée ci-avant remplit l'ensemble de ces conditions, comme ceci sera exposé ci-après.

3. Sur le classement en zone N

Le classement en zone naturelle de terrains est régi par les articles L. 151-11 à L. 151-13 du Code de l'urbanisme ainsi que par les articles R. 151-24 et R. 151-25 du Code de l'urbanisme (ex L. 123-1-5 et R. 123-7 du Code de l'urbanisme).

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme énonce :

| « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Le juge administratif estime qu'est entaché d'erreur manifeste d'appréciation le classement d'un terrain déjà desservi par des voies et équipements publics et entouré de constructions :

| « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et particulièrement des documents graphiques et des photographies, que la parcelle n° 112 appartenant à Mme X... est desservie par une route et des équipements publics (eau potable, électricité, gaz, téléphone) ; qu'elle se trouve dans un secteur où des constructions ont déjà été édifiées, notamment sur les deux parcelles latérales ; qu'ainsi, en approuvant le classement de la parcelle appartenant à Mme X... en zone NC, le conseil municipal d'Huriel s'est livré à une appréciation qui est entachée d'erreur manifeste ».

Voir en ce sens Conseil d'État, 25 mars 1994, *Madame Belotte*, req. n°119423.

Il en va de même de terrains inclus au sein d'un lotissement, qui n'ont pas vocation à être classés en zone naturelle, compte tenu de leur caractère urbanisé.

Voir en ce sens Cour administrative d'appel de Bordeaux, 06 février 2014, req. n°12BX01165, concernant des parcelles situées en Aveyron :

| « 14. Considérant en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que la partie centrale du secteur de Cadenne est affectée d'une servitude résultant du passage d'une ligne électrique, qui a motivé le classement d'une bande de terrain en zone N ; que le classement en N de terrains non construits et présentant un caractère naturel n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation même si ces terrains ne présentent pas un intérêt paysager particulier ; [...]

16. Considérant en troisième lieu, qu'il ressort en revanche des pièces du dossier que le lotissement proche du lieu-dit Roudaneso est situé entre la zone urbanisée du centre bourg et un vaste secteur naturel boisé situé en bordure de l'Aveyron ; qu'il est toutefois essentiellement formé de parcelles déjà construites et présente un caractère urbanisé même si les parcelles sont vastes et ne supportent

qu'un habitat pavillonnaire ; que même si ce secteur de la commune, en limite d'un massif boisé que la commune entend protéger, appartient à une zone qu'il n'est pas prévu de développer, il ne pouvait plus être regardé comme présentant un caractère naturel ; que, par suite, les auteurs du plan local d'urbanisme ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en zone N ce secteur de la commune ».

Voir également, Cour administrative d'appel de Bordeaux, 19 mars 2015, req. n°13BX03319, concernant le classement en N2g de parcelles à Talence :

« 4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur de la commune de Talence en litige est situé dans une partie de l'agglomération bordelaise marquée par la persistance de vignobles, appartenant à des crus prestigieux et formant la pointe nord de l'appellation Pessac-Léognan, insérés dans le tissu urbain ; que la zone N2g est constituée, dans le prolongement des vignes du château de la Mission Haut-Brion, de trois parcelles construites occupées par le cabinet médical appartenant à la société requérante, par un bâtiment commercial dans lequel la société Clarence Dillon, membre du groupe qui exploite les vignes des châteaux Haut Brion et La mission Haut Brion, exerce une activité de courtage en vins, et par le réservoir d'eau de Lavardens, lequel alimente, par un forage de 400 mètres de profondeur, la communauté urbaine de Bordeaux en eau potable ; qu'elle est située dans le prolongement d'un vaste espace agricole consacré à la vigne ; que cette zone, qui forme une des limites de ce secteur, est contiguë sur trois côtés à des zones UD d'habitat pavillonnaire et de constructions proches de la gare de chemin de fer de la Médoquine, mais en est séparée par des axes routiers importants, la zone agricole formant le quatrième côté ; [...]

6. Considérant que la zone en cause, qui n'a jamais supporté de vignobles et n'est pas classée dans l'aire de l'appellation contrôlée Pessac-Léognan, ne présente pas de caractère rural et figure au demeurant en zone urbaine multifonctionnelle dans le schéma de cohérence territoriale ; qu'elle ne présente pas davantage un caractère naturel affirmé, même si elle jouxte un vignoble qui a été agrandi par suite de la démolition d'anciens abattoirs, et ne peut pas non plus être regardée comme une "lisière urbaine plus ou moins bâtie et mal équipée", alors qu'il est constant que les parcelles sont toutes trois bâties, raccordées à tous les réseaux et parfaitement desservies par le réseau routier comme par les transports en commun ; qu'il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que le déclassement de ce secteur serait nécessaire pour préserver la qualité d'un paysage, alors que la zone est marquée par la diversité de constructions que la communauté urbaine reconnaît hétérogènes ; que, par ailleurs, la préservation des arbres remarquables, en l'occurrence un bouquet d'érables et de platanes, est déjà assurée par un classement en espace boisé classé ; qu'enfin, une protection paysagère au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme a été instaurée pour harmoniser toute construction nouvelle avec le bâtiment ancien du groupe Clarence Dillon ; que, de plus, si la communauté urbaine a paru envisager à moyen terme la suppression du réservoir de Lavardens, une telle suppression n'est pas certaine au regard des difficultés techniques qu'elle entraînerait ; que, dans ces conditions et même si l'extension des bâtiments existants restait autorisée, cette zone ne pouvait être regardée comme une "zone naturelle diversifiée et générique avec une dominante de fonctions agricoles peu valorisées" ni comme ayant une vocation viticole susceptible d'être affirmée, ni enfin comme assurant une continuité de paysage ; que dès lors son classement en zone naturelle N2g est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

Voir encore, Cour administrative d'appel de Lyon, 04 décembre 2018, req. n°17LY03396 :

« 2. Pour refuser de délivrer le permis d'aménager sollicité, le maire de Montélier s'est fondé sur le fait que la parcelle objet de la demande est classée en secteur Nh du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, dans lequel tout lotissement à usage d'habitation est interdit. A l'appui de leurs conclusions, les requérants excipent de l'illégalité de ce classement. [...]

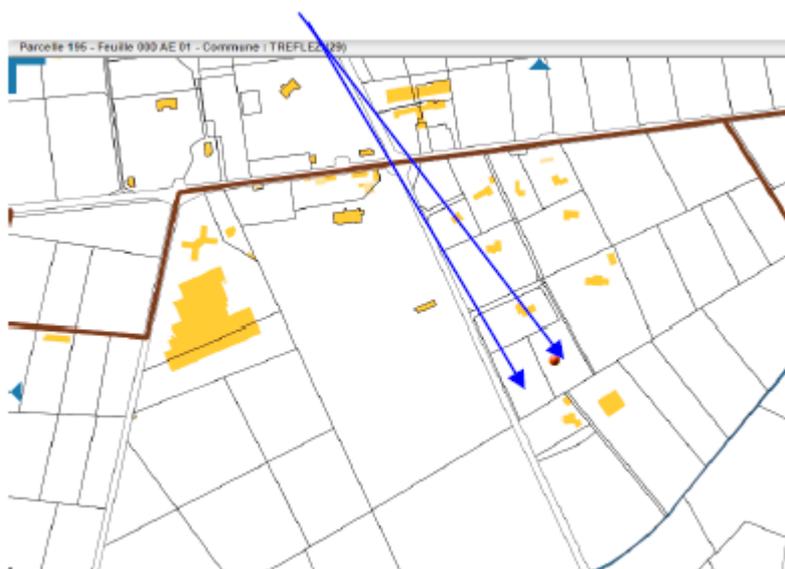
5. La parcelle YE n° 234 sur laquelle doit être réalisé le lotissement en litige est située dans le secteur des bois, d'une superficie supérieure à 82 hectares, qui a été classé en secteur Nh par le PLU. La commune expose que cette zone, dont l'étendue est vaste, a conservé un caractère très verdoyant

compte tenu de la faible densité des constructions existantes et de la présence d'espaces boisés préservés et de prairies et fait valoir que la volonté de préserver les zones paysagères et les ambiances paysagères naturelles du secteur des grands et petits Bois, constitue l'un des objectifs affichés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui vise également à limiter le développement de l'urbanisation dans ce secteur insuffisamment équipé. Il ressort toutefois des pièces du dossier que la parcelle en litige est entièrement entourée de parcelles bâties et qu'elle se rattache à un secteur caractérisé par la présence d'un grand nombre d'habitations desservies par des équipements et par la voirie, qui ne peut être regardé comme ayant conservé un caractère naturel dominant ni, en tout état de cause, eu égard notamment à sa taille, comme pouvant relever des dispositions de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme qui permettent la délimitation en zone agricole ou naturelle de secteurs limités dans lesquelles les constructions peuvent être autorisées. Dans ces conditions, les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme en classant le terrain des requérants en secteur Nh. Dès lors, en opposant aux consorts A...les règles applicables à ce secteur, le maire de Montéléger a entaché son arrêté d'illégalité ».

La Cour administrative d'appel de Nantes a jugé dans un arrêté du 23 mars 2012 (req. n°10NT01519) que deux parcelles non construites à Treflez font partie d'un compartiment urbanisé, ce qui entache d'illégalité leur classement en zone naturelle :

« Considérant enfin, que les parcelles cadastrées AE 195 et 196 appartenant aux époux Z, situées au sud de la route départementale n° 10, jouxtent la route départementale n° 210 et sont entourées de trois parcelles construites ; que si la parcelle AE n°195 s'ouvre au sud sur une vaste zone agricole dépourvue de constructions et qu'une zone boisée importante est située de l'autre côté de la route départementale n° 210 face à la parcelle AE n° 195, ces deux parcelles font toutefois partie d'un compartiment déjà construit ; qu'il suit de là que les époux Z sont fondés à soutenir que le classement des parcelles AE 195 et 196 en zone naturelle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

Il s'agit des parcelles suivantes :



Ainsi, le classement en zone naturelle ne vise pas les compartiments urbanisés et/ou les lotissements.

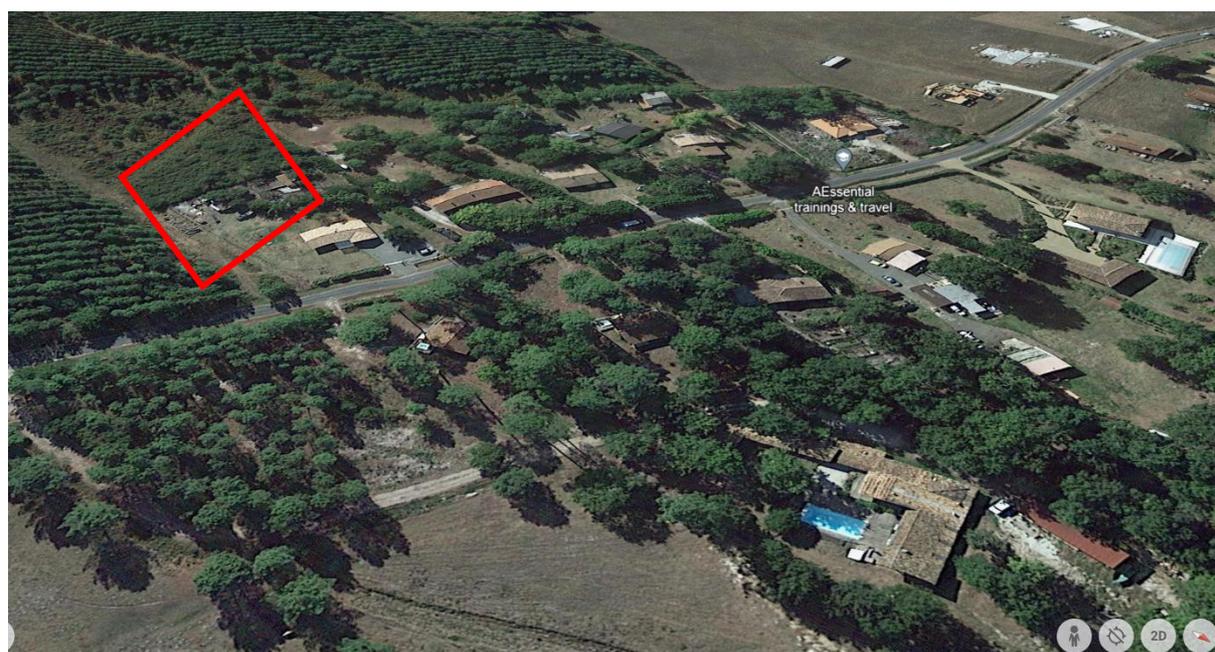
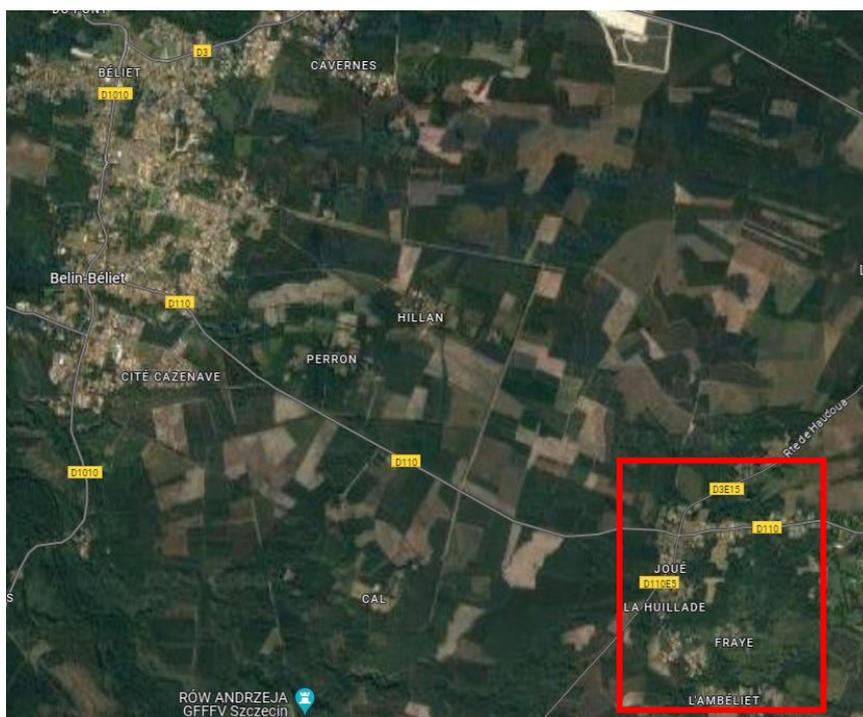
2/ Application au cas d'espèce

En l'espèce, Monsieur et Madame Bluteau ont relevé trois séries d'incohérences dans le classement de leur parcelle par le PLUi-H soumis actuellement à enquête publique.

➔ *Sur la situation et les caractéristiques de la parcelle en cause*

La parcelle cadastrée section B n°2045 d'une superficie de 3 734 m², acquise le 21 et 31 janvier 2005 par Monsieur et Madame Bluteau, est incluse dans le lieu-dit l'Amélie, à proximité immédiate des lieux-dits la Huillade et Joué.

Ces lieux-dits forment une continuité urbaine à l'extérieur du centre-ville de la commune de Belin-Béliet :



Cette parcelle était précédemment classée en zone UD du PLU communal approuvé le 20 mars 2002.

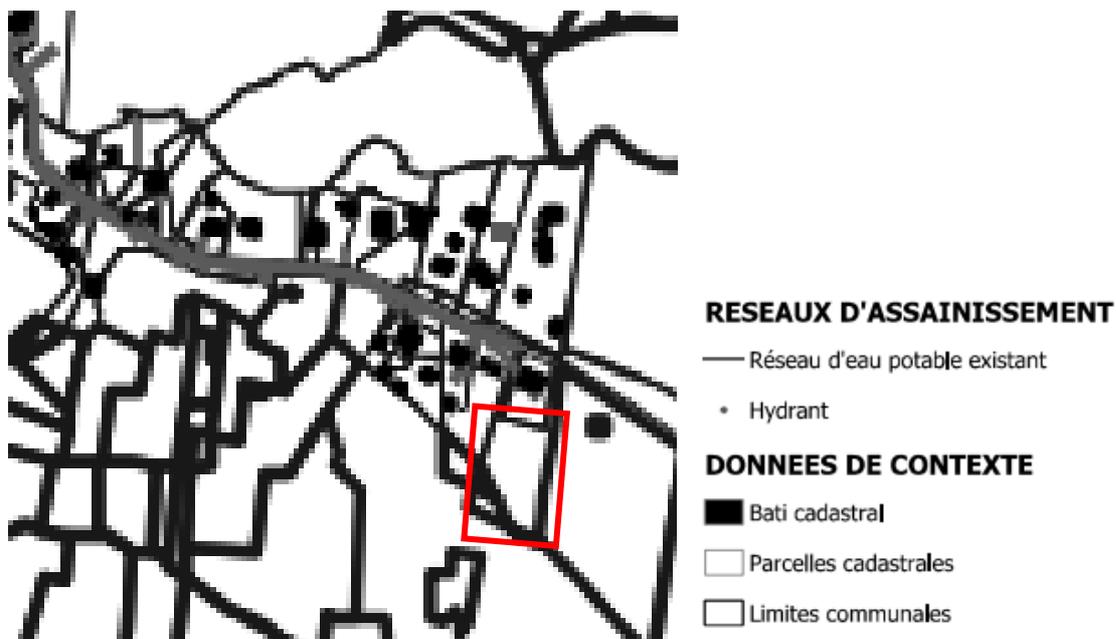
Monsieur et Madame Bluteau ont acquis cette propriété comme un terrain constructible au prix de 112 500 €, en vue d'y édifier leur domicile, comme en atteste le CU b) n°033 042 05M4013 délivré le 17 juin 2005 indiquant qu'une opération de construction d'une maison d'habitation de 373 m² de SHON était possible (Pièce n°1).

Le projet de règlement de PLUi-H classe la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau en zone naturelle, alors qu'elle se situe dans la continuité urbaine des lieux-dits précités, lesquels sont classés en zone urbaine :



La parcelle de Monsieur et Madame Bluteau est desservie par l'ensemble des réseaux, à savoir l'électricité, l'eau potable, le téléphone et une desserte viaire, comme ceci ressort des plans des réseaux annexés au projet de PLUi-H :

- Alimentation AEP (annexe 6.2 du PLUi-H) :



De plus, comme l'énonce le CU b) le terrain pourra être desservi par un dispositif d'assainissement non collectif.

La parcelle est entièrement équipée, et ce d'autant qu'elle jouxte plus d'une douzaine de maisons situées de part et d'autre de la Route d'Amélie :



Il résulte de cette présentation que la parcelle B n°2045 est desservie par les réseaux publics et s'insère dans un quartier résidentiel qui forme un compartiment urbanisé de la Commune de Belin-Béliet, étant située à proximité immédiate de constructions, dont la première est en contiguïté avec la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau.

Ces constructions ne concordent aucunement avec une zone naturelle, puisqu'il s'agit bien d'un compartiment urbanisé de la Commune, lequel devrait être inscrit en zone urbaine, correspondant aux espaces de développement limités de ces lieux-dits.

En outre, aucune rupture géographique, naturelle ou artificielle ne justifie ce classement, puisque ce sont les arbres situés en fin de parcelle qui forment une rupture géographique naturelle, mais aucunement la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau.

➔ *Sur la vocation du secteur*

La vocation du secteur dont lequel se situe la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau est résidentielle et non naturelle, comme en témoigne le fait qu'il s'agit d'un compartiment urbanisé de la Commune de Belin-Béliet, reproduisant la même structure que celles des lieux-dits situés immédiatement au Nord, lesquels sont inscrits en zone urbaine.

La parcelle se situe en continuité urbaine des maisons existantes construites sur les parcelles voisines.

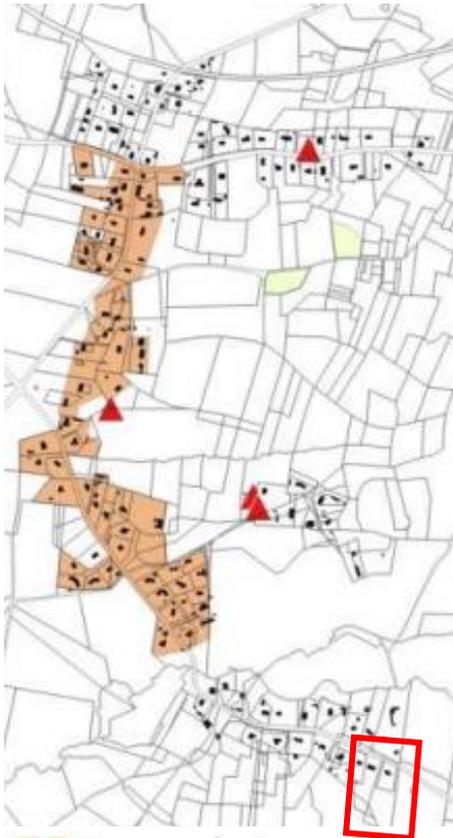
Elle se trouve au sein de l'enveloppe urbaine du lieu-dit l'Améliet, dans une continuité urbaine composée des différents lieux-dits la Huillade et Joué, desquels elle se situe à proximité immédiate.

➔ *Sur le parti d'aménagement des auteurs du PLUi-H*

En premier lieu, il résulte du troisième principe du PADD « *Préserver les grands paysages, les espaces naturels, le patrimoine urbain et bâti en œuvrant pour un développement maîtrisé, durable et respectueux du cadre de vie* » et de la carte de synthèse du PADD que la parcelle de la requérante fait partie d'un secteur dans lequel une densification est recherchée :

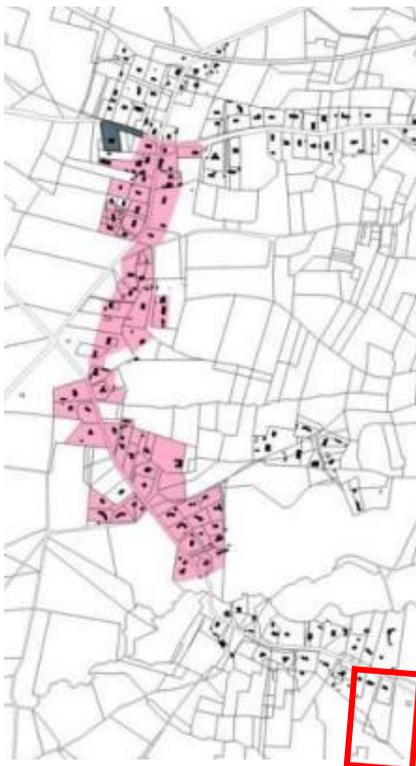


De plus, le lieu-dit la Huillade est classé en zone urbaine « secteur urbain de développement limité, comme devrait logiquement l'être le lieu-dit l'Améliet, situé dans son prolongement :



 Zone urbaine : Secteur urbain de développement limité

Le classement du lieu-dit l'Améliet serait également cohérent en ce que l'implantation des constructions par rapport aux voies, dans le lieu-dit la Huillade, implique un retrait de 8 mètres au minimum, ou dans le prolongement du tissu bâti existant, ce qui correspond également aux caractéristiques du secteur où se situe la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau, lequel devrait procéder d'une suite logique et être inscrit en zone urbaine :



 Construction en retrait de 8 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant

Le classement en zone urbaine du seul lieu-dit la Huillade ne présente aucune cohérence en ce que les lieux-dits voisins présentent les mêmes caractéristiques, et permettraient de satisfaire à l'objectif du PADD relatif à la préservation des espaces tout en assurant un développement urbain et bâti maîtrisé.

En effet, à l'instar de la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau, une densification du secteur (qui est recherchée par le règlement) ne présenterait qu'une consommation résiduelle de foncier, dans le strict respect de l'orientation n°3 du principe n°3 du PADD :

Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre

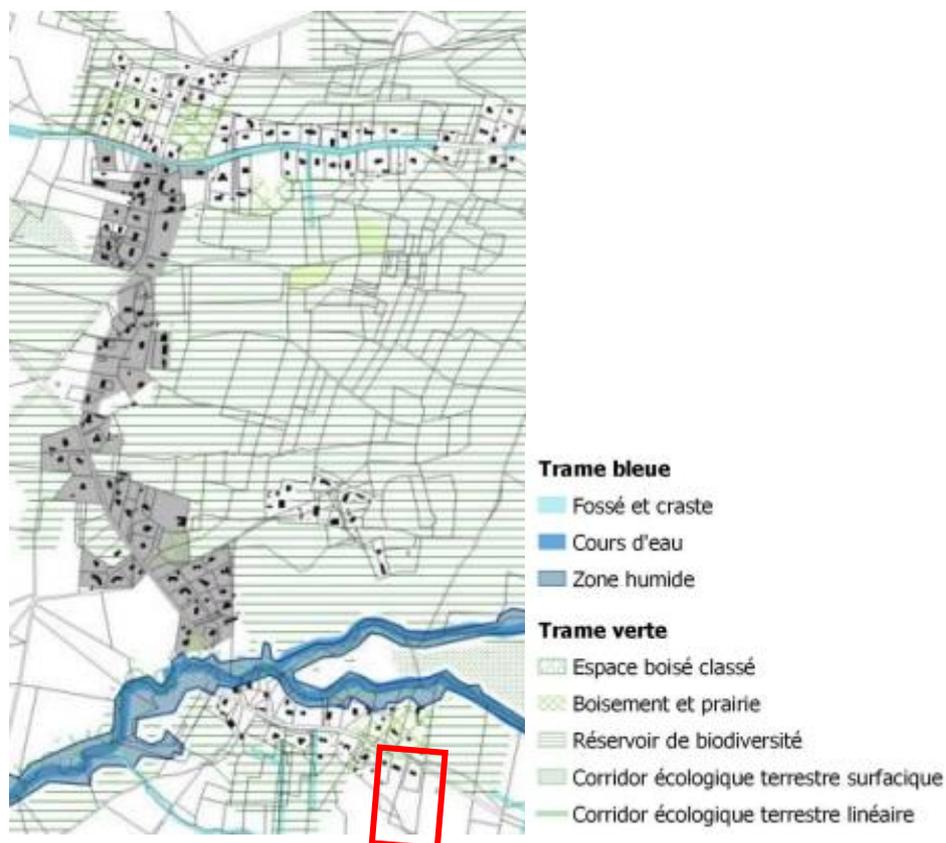
Le tissu urbain du Val de l'Eyre se caractérise par des formes urbaines traditionnelles issues du modèle identitaire de l'airial : un habitat isolé sur une grande parcelle. Dans un souci de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des objectifs en termes de densification doivent être fixés. Dans ce sens, des constructions récentes ont été réalisées à travers un processus de division parcellaire de manière plus ou moins anarchique. Ces constructions se démarquent nettement des caractéristiques architecturales et paysagères du territoire et contribuent à ternir les nombreuses qualités intrinsèques du territoire pourtant moteur de son attractivité. L'enjeu est donc de concilier la préservation des caractéristiques urbaines du territoire avec l'évolution des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

- Identifier les bâtis anciens vacants de caractère et permettre leur réhabilitation.
- Réinvestir le patrimoine industriel par de nouvelles activités ou le valoriser par sa réhabilitation en équipement public.
- Assurer le développement des bourgs par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification tout en s'inscrivant dans le tissu bâti ancien et en respectant les caractéristiques identitaires et recherchées du territoire.
- Limiter et maîtriser le développement urbain au sein des quartiers isolés constitués autour des airiaux traditionnels. Maîtriser la division parcellaire des airiaux afin de préserver ces formes d'habitat traditionnel.

Il résulte de cette orientation que la densification du secteur dans lequel se trouve la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau permettrait de limiter et de maîtriser le développement urbain des quartiers isolés en maîtrisant également la division parcellaire des airiaux « *afin de préserver ces formes d'habitat traditionnel* ».

Ce classement, en plus de satisfaire aux orientations du PADD, ne présente aucune difficulté d'un point de vue de la trame verte et bleue, puisqu'aucune ressource n'y est inscrite comme étant à protéger :



Seul le cours d'eau et les espaces boisés classés viennent clôturer le lieu-dit l'Améliet en créant une rupture naturelle, laquelle doit être préservée.

Le caractère bâti du lieu-dit, quant à lui, ne présente aucun obstacle à sa densification.

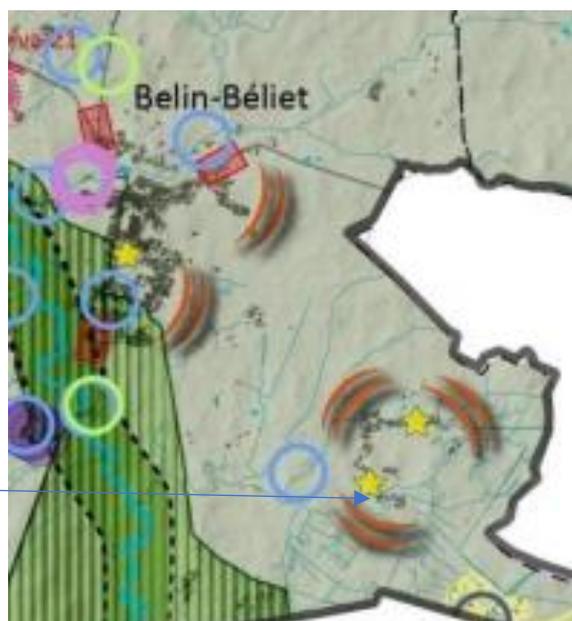
Par ailleurs, le secteur en question ne présente aucune différence, au sujet des risques liés aux mouvements de terrain, par rapport au lieu-dit la Huillade, classé en zone urbaine :



Prescriptions des risques liés aux mouvements de terrain

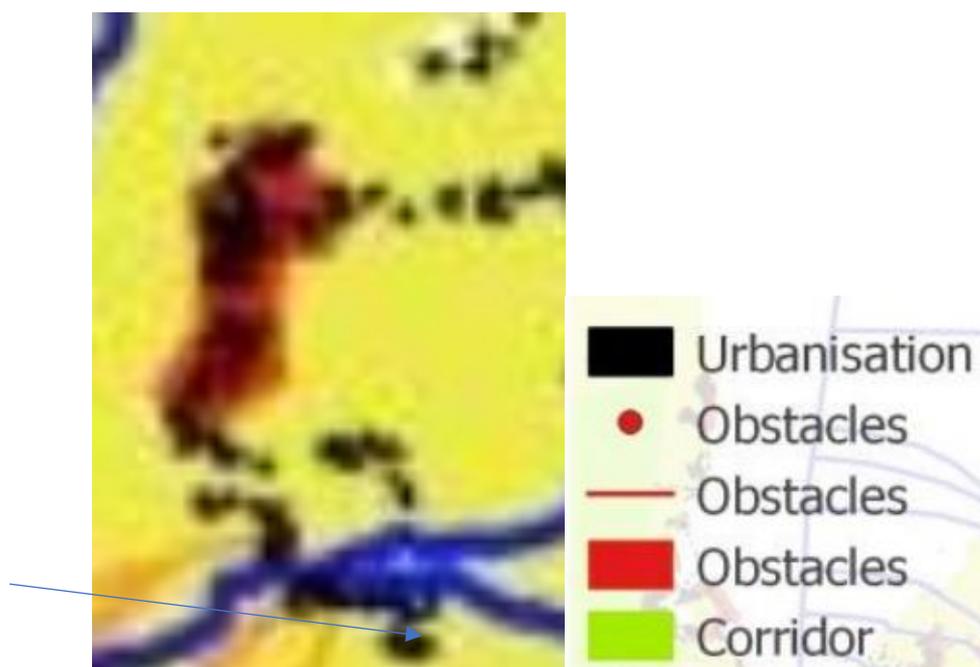
- Aléa moyen lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles
- Aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

En second lieu, le rapport de présentation (livre 1.1 – EIE) indique au point 1.1.8 que les paysages naturels et le cadre de vie sont à préserver, tout en visant le secteur dans lequel se trouve la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau comme étant destiné à une urbanisation :



 Maîtrise de l'extension de l'urbanisation résidentielle pavillonnaire et de lotissement

Le même rapport de présentation indique au point 1.1.9 que si la biodiversité est de grande qualité, le secteur dont il est question est urbanisé et n'est intégré dans aucun corridor écologique, ni aucune ZNIEFF :



Il en est de même pour les sites Natura 2000.

Ensuite, le rapport de présentation (livre 1.2 Justifications) indique au point 1.2.2 que la méthodologie est « l'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine » :

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Méthodologie

Afin d'assurer une **continuité dans la méthodologie** ici proposée, l'analyse des capacités de densification et de mutation dans les ensembles bâtis a été réalisée selon la **même méthodologie sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre**.

Pour cela, l'analyse **distingue les dents creuses et les dents creuses issues de divisions parcellaires** situées à l'intérieur des ensembles bâtis qui participent à la densification des tissus urbains existants et celles situées sur les franges des zones urbaines dites « en extension ».



Alors que la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau correspond à une dent creuse située dans l'enveloppe urbaine du lieu-dit l'Améliet, le secteur entier est classé en zone N, définie par le rapport de présentation (livre 1.2 Justifications, page 106), comme étant « exclusivement dédiée à la sylviculture (pas de bâtiment agricole autorisé en zone N) ».

En outre, la justification de la zone urbaine prévoit (livre 1.2 Justifications, page 128) :

La zone urbaine

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et dont la mise en place est décrite précédemment, la zone urbaine peut se voir superposée un certain nombre de contraintes réglementaires (issues des différents plans graphiques) entraînant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle (zone inondable, espace vert protégé, corridor écologique, etc...).

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les documents cadres, tels que le SCoT, règlementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres villes, centres bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. La délimitation de la zone urbaine vient au plus près du bâti existant afin de préserver le caractère naturel et l'occupation du sol des parcelles limitrophes aux enveloppes déjà urbanisées.

Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté de la collectivité de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

Ainsi, un classement en zone urbaine a été retenu sur l'ensemble des zones U des précédents documents d'urbanisme (PLU et POS) tout en gardant à l'esprit l'objectif de modération de 50% de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années. Pour cela, les limites des zones urbaines du PLU-i-H ont été réduites sur les franges extérieures des enveloppes urbaines.

Il ressort de la définition de la zone urbaine que :

- Est une zone urbaine les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existent et où la capacité de desserte des constructions à implanter est suffisante ;
- Les hameaux et l'habitat diffus ont vocation à se renforcer *dans les limites déjà bâties* ;
- La volonté de la collectivité est de privilégier les dents creuses et les divisions parcellaires ;
- La modération de la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine est une priorité.

Au cas présent, la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau correspond aux critères énoncés puisque :

- Elle est contenue à l'intérieur d'un lieu-dit urbanisé et à l'intérieur même de son enveloppe ;
- Elle constitue une dent creuse et une division parcellaire à l'intérieur de cette enveloppe urbaine ;
- Sa constructibilité contribuerait à la modération de la consommation foncière.

A contrario, la définition de la zone naturelle par le rapport de présentation (livre 1.2 Justifications, page 139) ne correspond pas à la nature de la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau :

Les zones N, représentant la majorité du territoire ont été définies par opposition des zones U, AU, A et N.

Au regard du caractère sylvicole et naturel de ces espaces, en opposition au caractère agricole « exploité » de la zone agricole, les constructions à usage agricole en zone naturelle ne sont pas autorisées ; la zone N étant par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés au sein de la trame verte (et bleue) du territoire dont l'enjeu principal est la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Ces zones doivent être caractérisées en opposition des zones urbanisées, eu égard à leur caractère sylvicole et naturel.

Or, au cas présent encore une fois, la parcelle dont il est question correspond plus à une zone urbaine qu'à une zone naturelle, en ce qu'elle n'a pas les attributs de cette dernière.

Il a été démontré ci-dessus que la parcelle de Monsieur et Madame Bluteau n'était contenue dans aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique ou espace boisé classé.

Elle se situe au contraire à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du lieu-dit et constitue une dent creuse de ce secteur.

- ➔ Dès lors, il résulte de tout ce qui précède qu'un classement en zone U de la parcelle B n°2045 s'impose, tout comme des parcelles voisines incluses dans le lieudit L'Améliet, qui présente les mêmes caractéristiques que le lieudit La Huillade et le lieudit Joué, tous deux situés au Nord dans la continuité du lieudit L'Améliet.

III/ Conclusion

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le classement du terrain de Monsieur et Madame Bluteau en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation puisque :

- La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux publics ;
- Elle se trouve dans un secteur urbanisé de la Commune, au sein du quartier Joué-La Huillade-Améliet ;
- Elle n'occupe pas un compartiment de terrain en dehors du périmètre bâti de ce quartier ;
- Elle n'est pas concernée par un classement en espace boisé classé ;
- Elle ne présente pas de caractère sylvicole ou forestier ;
- Elle n'a pas de potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- Les critères du rapport de présentation permettent de définir cette parcelle comme correspondant à une zone urbaine ;
- Elle est incluse dans un secteur qui n'a pas de caractère sylvicole mais constitue bien un compartiment urbanisé ;
- La parcelle n'est pas concernée par le risque inondation.

C'est pourquoi je vous demande d'émettre un avis défavorable sur le classement en zone N de la parcelle cadastrée section B n°2045 appartenant à Monsieur et Madame Bluteau.

En conséquence, je vous demande d'émettre un avis favorable au classement en zone U de cette parcelle et, *a fortiori*, de tout le secteur cité ci-avant présentant les mêmes caractéristiques.

En effet, le quartier dans son ensemble présente les mêmes caractéristiques et les constructions ne correspondent nullement à une zone naturelle mais plutôt à une zone urbaine. Il s'agit incontestablement de compartiments urbanisés de la Commune de Belin-Béliet, **classé artificiellement en zone N pour limiter les chiffres en termes de consommation de l'espace.**

Il est souligné une nouvelle fois que dans le cadre des modifications postérieures à l'enquête publique, il sera tout à fait loisible au conseil communautaire d'approuver ces modifications mineures à l'échelle du territoire intercommunal, puisque de telles évolutions n'engendrent pas de bouleversement significatif de l'économie générale du PLU et sont en totale cohérence avec les objectifs fixés au PADD.

J'attire votre attention sur le fait que vous pouvez procéder à une visite des lieux, comme le prévoient les articles L. 123-13 et R. 123-15 du Code de l'environnement, ainsi qu'à une audition de toute personne ou service qu'il vous paraîtrait utile de consulter pour compléter votre information sur le dossier soumis à enquête publique, en application de l'article R. 123-16 du Code de l'environnement.

Je vous prie de bien vouloir annexer les présentes observations au registre d'enquête et de bien vouloir indiquer dans votre rapport vos observations sur celles-ci.

Vous souhaitant parfaite réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes sentiments les meilleurs et les plus distingués.

Pour la SCP,
Clotilde GAUCI



PJ : CUb)

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT au bénéfice de : Commune Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.
---	--

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe locale d'équipement.	
taux catégorie 1 : 5,00 % taux catégorie 3 : 5,00 % taux catégorie 5-1 : 5,00 % taux catégorie 6 : 5,00 % taux catégorie 8 : 5,00 %	taux catégorie 2 : 5,00 % taux catégorie 4 : 5,00 % taux catégorie 5-2 : 5,00 % taux catégorie 7 : 5,00 % taux catégorie 9 : 5,00 %
<input type="checkbox"/> Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de- France. Taux : %	
<input type="checkbox"/> Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux : %	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale des espaces naturels sensibles.	
taux catégorie 1 : 1,00 % taux catégorie 3 : 1,00 % taux catégorie 5-1 : 1,00 % taux catégorie 6 : 1,00 % taux catégorie 8 : 1,00 %	taux catégorie 2 : 1,00 % taux catégorie 4 : 1,00 % taux catégorie 5-2 : 1,00 % taux catégorie 7 : 1,00 % taux catégorie 9 : 1,00 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : 0,30 %	
<input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. Taux de la zone: EUR au m ² .	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive.)	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i> par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -e).	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
<input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 ^{ème} -b).. Montant fixé à: EUR . Ce montant est actualisé tous les ans au 1 ^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération du conseil municipal du:	
<input type="checkbox"/> Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3 ^{ème}).	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME					
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Voie(s) publique(s)	desservi	suffisante			
Eau potable	desservi	suffisante			
Assainissement	non desservi				
Electricité	desservi	suffisante			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

-Toutes les clauses du règlement d'urbanisme de la zone UD du P.O.S devront être impérativement respectées.
 -La construction devra être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité .Les frais de branchements seront à la charge du demandeur.
 -Après étude d'aptitude du sol l'installation de traitement autonome adaptée aux contraintes de la parcelle sera définie précisément en accord avec l'autorité compétente (Commune).A cette fin la demande de permis de construire devra comporter un plan de masse avec positionnement des installations d'assainissement et un descriptif de l'installation prévue.

**CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
 REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa)

- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que:

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

**CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
 (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de permis de construire
ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages
 Pour toute demande de renseignements,
 s'adresser :

Subdivisions de LA TESTE et
 BELIN

4, rue Edmond Doré - BP 106 33260
 LA TESTE DE BUCH

2, route de Perrin - BP 26
 33770 SALLES

☎ : - - - -

BELIN - BELIET , le : 17/06/2005

LE MAIRE
 A. PERONNAU



Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS**DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).